Vastgoed Belang
vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Eerste Kamer der Staten-Generaal
Commissies voor Binnenlandse Zaken, t.a.v. de heer Drs F.J. Bergman
Commissie voor Financiën, t.a.v. mevrouw Mr. W.A.J.M. van Dooren
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 16 december 2013

Betreft: **Wet maatregelen woningmarkt; bescherming verdiencapaciteit/investeringsniveau**

Geachte leden van de Commissie voor Binnenlandse Zaken en van de Commissie voor Financiën,

Aansluitend op eerdere brieven, willen wij graag het volgende opmerken over de Memorie van Antwoord van minister Blok over de Wet maatregelen woningmarkt 2014.

Volgens de minister blijft de verdiencapaciteit op peil en komen investeringen in onderhoud, renovatie en nieuwbouw door de verhuurheffing niet onder druk te staan (bladzijden 18-19 van de MvA).
Wij komen tot de omgekeerde conclusie: de heffing doet aan aanslag op de verdiencapaciteit en investeringen lopen terug. Dat wordt versterkt door de komende aanpassingen van het woningwaarderingsstelsel en het vervangen van de inkomensafhankelijke huurverhoging door een huursombenadering. De minister negeert in zijn beantwoording ook het fundamentele verschil in verdiencapaciteit tussen particuliere verhuurders en corporaties en de mededingingsrechtelijke gevolgen van de heffing. In bijgaande notitie wordt nader ingegaan op feitelijke onjuistheden en juridische onvolkomenheden in de Memorie van Antwoord.

In ieder geval zijn de effecten van de heffing onvoorspelbaar. Er is geen garantie te geven dat de verdiencapaciteit en het investeringsniveau inderdaad op peil blijven, terwijl dat cruciale aannames zijn die aan de heffing ten grondslag liggen.

Wij roepen uw Kamer dan ook op nauwgezet vinger aan de pols te houden. Minister Blok zou in ieder geval uw Kamer de toezegging moeten doen dat als uit objectieve marktgegevens blijkt dat als gevolg van de heffing de verdiencapaciteit wél wordt aangetast of investeringen teruglopen, de heffing voor particuliere verhuurders voor 2015 en volgende jaren wordt herbezien.

Met vriendelijke groet,



Jan Kamminga
voorzitter

Bijlage: **Feitelijke onjuistheden en juridische onvolkomenheden in de Memorie van Antwoord**

1. De minister schrijft op bladzijde 5 dat de omvang van de heffing die Vastgoedbelang hanteert (301 miljoen voor particuliere verhuurders) niet zou sporen met de heffing zoals in de door het kabinet gehanteerde analyses; "in de analyses bij mijn brief van 28 februari komt de heffing voor particuliere verhuurders uit op € 259 mln in 2017". Volgens Vastgoed Belang is 1,700 minus 1,411 mrd € 289 mln en niet € 259 mln. De berekeningen die Vastgoed Belang heeft gemaakt, houden echter rekening met de verhoging van de heffing tot 1,770 miljoen in 2017. Die verhoging was in februari nog niet afgesproken. Dan komen we wel degelijk uit op een bijdrage van de particuliere sector van €301 miljoen. Dat bedrag geldt voor particuliere-, institutionele,- en niet winst beogende (niet-corporaties) verhuurders.

2. De minister schrijft op bladzijde 6 dat de daadwerkelijke omvang van de heffing afhangt van het bezit van de verhuurder. Maar de gemiddelde WOZ waarde van particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment is hoger dan de WOZ waarde van de gemiddelde corporatiewoning. Dat betekent dat de heffing voor particuliere verhuurders gemiddeld hoger en voor corporatiewoningen gemiddeld lager zal zijn dan € 775.

3. De minister stelt op bladzijde 6 dat het onjuist is dit wetsvoorstel huurders van ruim 400.000 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van particuliere eigenaren getroffen zullen worden door huurverhogingen die kunnen oplopen tot honderden euro's per jaar tot de wettelijke grens van €681,02 per maand is bereikt. De minister maakt niet overtuigend duidelijk waarom dit onjuist zou zijn. Reeds bij een huurprijs van € 360 per maand (prijspeil 1 juli 2012) is bijeen extra verhoging van 1,5% boven 2,5% inflatie in 2017 een extra huur verschuldigd van € 368 per jaar. Het gaat weldegelijk om honderden euro's per jaar.

4. In de memorie van antwoord op de Wet maatregelen woningmarkt 2014 negeert de minister dat de verhuurderheffing inbreekt op de markt. Dat heeft mededingingsrechtelijke gevolgen, met staatssteunelementen. Particuliere verhuurders in de gereguleerde sector zijn nooit gelijkgeschakeld met woningcorporaties (subsidies, garanties, goedkoop lenen, lage hypotheeklasten). Dat heeft gevolgen voor de marktwerking als de heffing de twee partijen wél gelijkschakelt. Verder maken de afspraken tussen de woningcorporaties en Aedes de positie van de corporaties nog sterker. Zij krijgen een compensatie en behouden de mogelijkheden tot goedkoop geld lenen, met een borgingstelsel.

5. Die marktverhouding is wezenlijk omdat de verhuurderheffing twee marktpartijen treft waarvan de één voordelen heeft genoten en ook blijft genieten, die de andere partij, de particuliere sector, niet of niet in die mate heeft kunnen benutten[1].

---

[1] De heffing is daarmee ook vanuit die grondslag een inbreuk op het door de minister aangehaalde art. 1 EP EVRM. In uitspraak van de rechtbank Den Haag van 4 december 2013, waarin de minister steun leest, is de inbreuk op de marktwerking en de gevolgen die de heffing in dat kader heeft op het brede recht op eigendom, evenwel niet aan

6. Meer specifiek heeft het Europese Hof van Justitie recent nog eens scherp neergezet dat voordeel een markteconomisch uitgangspunt is. De enkele dreiging van vervalsing van mededinging en handelsverkeer op de Europese markt kan al voldoende zijn.[2]

7. De corporaties hebben voordelen genoten en genieten die nog steeds die de particuliere markt niet heeft gekend. Het Aedesakkoord bedient de corporaties wél, maar de particuliere investeerders niet. Daarmee hebben de corporaties tegen de achtergrond van de heffing een selectief economisch voordeel. De steun bevoordeelt immers een deel van de marktdeelnemers. De steun heeft ook invloed op de concurrentieverhoudingen en invloed op de handel tussen de EU-landen nu veel particuliere investeerders niet alleen in Nederland investeren of andersom vanuit een andere lidstaat in Nederland is geïnvesteerd.

8. Er is sprake van een voldoende directe band tussen enerzijds het aaneen de begunstigde corporaties verleende voordeel en anderzijds een vermindering van de staatsbegroting, of zelfs een voldoende concreet economisch risico dat die begroting zal worden belast. Het is volgens de Europese rechter dus niet noodzakelijk dat een dergelijke vermindering – dan wel een dergelijk risico – overeenstemt met of gelijkwaardig is aan dat voordeel, noch dat dit voordeel een dergelijke vermindering of een dergelijk risico als tegenhanger heeft, noch dat het van dezelfde aard is als de toezegging van staatsmiddelen waaruit het voortvloeit.

9. De minister zoekt in de memorie van antwoord herhaald steun bij een uitspraak van de rechtbank Den Haag van 4 december 2013. Die uitspraak – die nog niet onherroepelijk is - gaat echter niet in op de hier bedoelde marktinbreuk. Relevant is verder dat de reeks aanhangige zaken (bezwaar en beroep) die de minister noemt, weer niet civielrechtelijk van aard zijn en een beoordeling in individuele gevallen van de verhuurderheffing 2013 betreft. Ook daarin kan de uitspraak van 4 december 2013 niet direct een piketpaal zijn.

---

de orde gesteld. De twee verwijzingen van de minister naar de uitspraak gaan op dat punt mank: er is geen rechterlijke beoordeling, laat staan een rechterlijk fiat.

[2] in de zaak van Bouygues, France Telecom in de gevoegde zaken C-399/10 P and C-401/10 P van 19 maart 2013. Het financieringsstelsel van de Nederlandse corporaties is bovendien nog steeds onderwerp van onderzoek bij het Hof van Justitie in Luxemburg (zaak Zaak C-132/12), terwijl het Aedes-akkoord en haar relatie met de verhuurderheffing niet aan de Europese Commissie ter toets is voorgelegd.